# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## FAITS SAILLANTS

## Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE-HIVER 2005

### Légère baisse des mises en chantier en 2006

- Les mises en chantier résidentielles témoigneront toujours d'un dynamisme en 2005 et reculeront légèrement en 2006.

- La construction de logements locatifs montrera encore de la vigueur en 2005 avant de se replier plus considérablement en 2006.

- Le marché de la construction de maisons en propriété absolue* ralentira graduellement au cours de l'année 2005 (475 unités) et de l'année 2006 (430 unités).

- Les taux hypothécaires afficheront des niveaux toujours bas pour 2005, avant d'augmenter progressivement en 2006.

- Le marché de la revente sera encore vigoureux en 2005, et quelque 790 transactions S.I.A.®** sont anticipées. Le rythme ralentira l'an prochain, où 750 propriétés changeront de mains.

- Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera quelque peu en 2005 et en 2006, après le niveau plancher atteint en 2004.

- Après une année 2004 peu réjouissante sur le plan de la création d'emploi, 2005 renoue avec la croissance, et les perspectives demeureront favorables jusqu'à la fin de 2006.

**SOMMAIRE**

**1 FAITS SAILLANTS**

**2 Légère baisse des mises en chantier en 2005 et 2006**

**2 Ralentissement des mises en chantier de maisons unifamiliales en vue pour 2005 et 2006**

**3 Perspectives économiques**

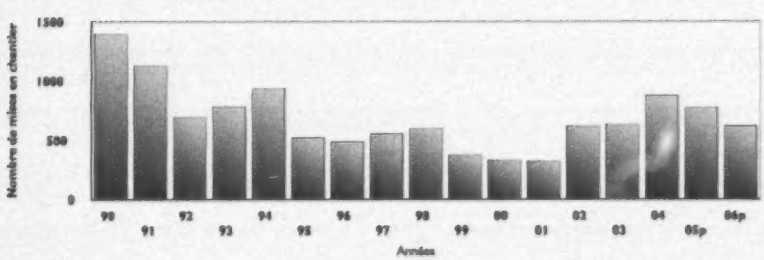
**3 Légère baisse anticipée du nombre de ventes de maisons unifamiliales en 2005 et 2006**

**4 Hausse modérée des taux hypothécaires au cours de l'horizon 2005-2006**

**5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS**

**Construction résidentielle**

**Région métropolitaine de Trois-Rivières**




p : Prévisions SCHL
Source : SCHL

*Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée ainsi que les duplex.*
*"Le Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

## Légère baisse des mises en chantier en 2005 et 2006

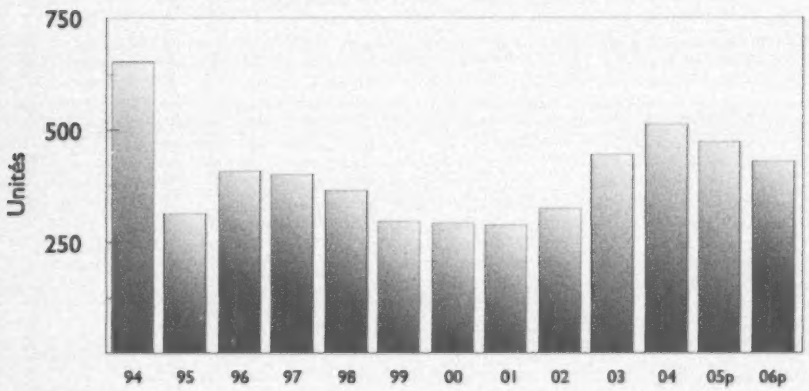
L'activité sur les chantiers de construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières montre toujours des signes de vigueur et sera encore importante en 2005. Bien que le volume des mises en chantier sera légèrement en deçà du niveau record atteint en 2004, le rythme de construction sera soutenu cette année. La tendance au ralentissement devrait cependant s'accentuer tout au long de l'année 2006.

Un ensemble de facteurs soutiendront la construction résidentielle au cours de la prochaine année, notamment la faiblesse des taux hypothécaires, un taux d'inoccupation encore assez bas et un marché de la revente toujours serré, dans lequel peu de nouvelles propriétés sont à vendre. Combinée à cette conjoncture, la croissance importante du prix des maisons existantes observée depuis le début de la décennie aura l'effet d'un catalyseur, incitant certains ménages à se tourner vers la construction d'une nouvelle propriété plutôt que d'acheter une maison existante. Toutefois, le recul de l'emploi enregistré en 2004 affectera négativement la construction résidentielle cette année. Ainsi, pour l'année 2005, 775 mises en chantier seront dénombrées dans la RMR de Trois-Rivières, ce qui représente une diminution de 11 % par rapport à l'année 2004, alors qu'en l'année 2006, 615 mises en chantier seront enregistrées, soit une baisse 21 % par rapport à 2005.

L'année 2004 a été caractérisée par un nombre important de mises en chantier de logements locatifs, et le même scénario semble se profiler pour l'année 2005. Stimulés par le faible taux d'inoccupation enregistré dans la région en 2004, plusieurs promoteurs se sont lancés dans la construction de ce type de logement. L'arrivée sur le marché de ces nouvelles unités offertes en location aura donc pour effet de satisfaire une partie de la demande, et une baisse importante de la construction de ce type de logement est anticipée en 2006. Une grande partie du recul des mises en chantier de l'année 2006 sera ainsi attribuable à cette baisse. Par suite de l'augmentation de l'offre d'unités locatives sur le marché, le taux d'inoccupation devrait augmenter au cours des prochaines années. Il devrait s'établir à 1,6 %, en 2005, et à 2,0 %, en 2006.

***Mises en chantier - prop. absolue***

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières




Source : SCHL

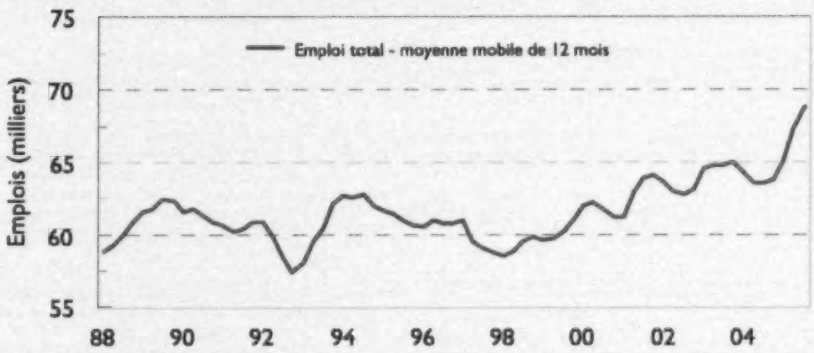
### Ralentissement des mises en chantier de maisons unifamiliales en vue pour 2005 et 2006.

Les mises en chantier de maisons en propriété absolue devraient reculer modérément en 2005 et en 2006. Depuis le début de l'année 2005, le nombre de propriétés existantes à vendre sur le marché s'est accru trimestre après trimestre, laissant ainsi plus de choix aux ménages souhaitant acheter une maison, et cette tendance à la hausse devrait se poursuivre tout au long de la prochaine année. À cette situation s'ajoute la faible croissance du nombre de ménages dans la RMR et les projections plutôt limitées à cet égard pour les années à venir. Les mises en chantier de maisons en propriété absolue devraient ainsi se chiffrer à 475 d'ici la fin de l'année 2005 et à 430 pour l'année 2006, ce qui représente des baisses respectives de 8 % et de 9 %.

## Perspectives économiques

Depuis le début de l'année, la région de Trois-Rivières affiche un dynamisme soutenu au chapitre de l'emploi. La région avait montré des signes de ralentissement en 2004, année qui avait marqué la fin de deux grands projets, soit la modernisation de l'usine Kruger-Wayagamack et la réfection de la centrale hydroélectrique Le Rocher de Grand-Mère. Bonne nouvelle, l'année 2005 renoue avec la croissance, attribuable en grande partie à une reprise dans le secteur des services, et cette tendance devrait se maintenir tout au long de la prochaine année. De plus en plus, on sent une volonté de la part de la région de s'affranchir de sa dépendance aux industries manufacturières traditionnelles. L'économie de la région explore d'autres avenues, notamment l'aéronautique, avec des sociétés telles Premier Aviation et les Industries Aéronautiques Symphonie, qui sont appelées à prendre de l'expansion dans les années à venir.

***Après un recul en 2004, l'emploi reprend son ascension***
Région métropolitaine de Trois-Rivières




Source: Statistique Canada

Cette conjoncture de croissance au niveau de l'emploi pour 2005 et 2006 créera un contexte favorable à la construction résidentielle et devrait ainsi limiter la baisse générée par le recul de l'emploi enregistré en 2004. Du côté des jeunes, les perspectives d'emplois pour les mois à venir sont teintées d'un optimisme un peu plus modéré. Ainsi, le taux de chômage chez les 15 à 24 ans demeure toujours élevé, et l'emploi à temps plein affiche de faibles niveaux. Peu de création d'emploi est à prévoir au cours de l'année à venir chez ce groupe d'âge. Cette situation viendra détendre quelque peu le marché locatif local, et une légère remontée du taux d'inoccupation est attendue, ce groupe d'âge étant plutôt actif sur ce segment de marché.

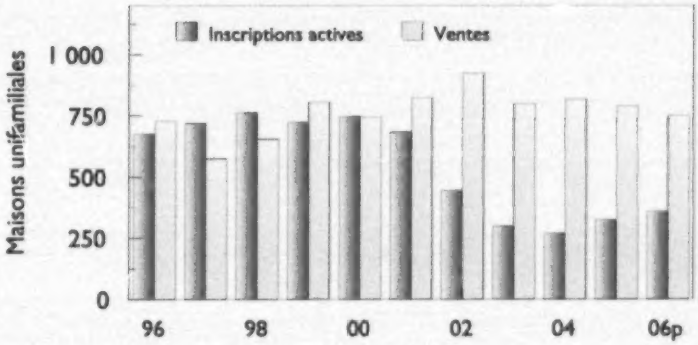
## Légère baisse anticipée du nombre de ventes de maisons unifamiliales en 2005 et en 2006

L'année 2005 se soldera par une légère diminution du nombre de ventes de maisons unifamiliales dans la RMR de Trois-Rivières. Le rythme élevé des transactions observé au cours des dernières années pourra difficilement être soutenu, et une baisse de 3 % du nombre de ventes est anticipée pour 2005 par rapport à l'année 2004, où 816 ventes avaient été conclues. Malgré cette diminution, il est à noter que le marché de l'existant demeura toujours très actif dans la RMR de Trois-Rivières, avec près de 790 propriétés unifamiliales qui changeront de propriétaires au cours de la présente année. En 2006 toutefois, on s'attend à ce que le ralentissement soit un peu plus marqué : une baisse de l'ordre de 5 % du nombre de ventes est prévue, et 750 propriétés unifamiliales changeront de mains.

La tendance au ralentissement s'est déjà fait sentir depuis le début de l'année, où l'on a constaté une baisse du nombre de ventes de maisons unifamiliales combinée à une légère progression du nombre d'inscriptions par rapport à l'année 2004. Peu à peu, l'on sent que la demande refoulée, qui cherchait à s'exprimer et qui persistait jusqu'à tout récemment, commence à se stabiliser, expliquant les niveaux records du début des années 2000. De plus, l'offre un peu plus fournie de propriétés à vendre devrait contribuer à ramener graduellement le marché

vers l'équilibre et ainsi faire monter le nombre de vendeurs par acheteur. Ce ratio, qui représente un rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, a entamé un mouvement à la hausse depuis le début de l'année. Il s'établira à 4,8 en 2005 et à 5,7 en 2006. Ce ratio sera toujours en deçà de la zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10, de sorte que le marché demeurera à l'avantage des vendeurs, ce qui fera grimper les prix davantage.

**Ventes MLS**
Région métropolitaine de Trois-Rivières




Source: CIM (SCHL compilation) p: prévision SCHL

La forte progression des prix des maisons unifamiliales dans la RMR de Trois-Rivières est certes l'un des facteurs principaux expliquant la baisse de régime prévue du marché de la revente au cours de la prochaine année. En effet, entre l'année 2000, où le prix moyen d'une maison individuelle oscillait autour des 76 000 $, et le début de l'année 2005, où ce dernier se situait autour de 105 000 $, les prix ont subi une folle envolée pour accuser une croissance de près de 38 %. L'effet combiné de cette croissance accélérée des prix et de l'anticipation d'une hausse éventuelle des taux hypothécaires viendra assurément tempérer la décision d'achat d'une propriété chez nombre de ménages. Ainsi, le ralentissement de la croissance des prix, déjà amorcé depuis le début de l'année, devrait se poursuivre tout au long de la prochaine année, et ce, malgré la bonne performance de l'économie trifluvienne. Le prix moyen d'une maison individuelle atteindra 112 000 $ en 2005 (+ 7 %) et 116 500 $ en 2006 (+ 4 %).

## Hausse modérée des taux hypothécaires au cours de l'horizon 2005-2006

Depuis le creux atteint en 2004, les taux hypothécaires ont entamé une légère mais constante remontée. Malgré ce mouvement à la hausse, les taux demeurent toujours à des niveaux relativement bas par rapport aux normes historiques, et cette tendance devrait se poursuivre au cours des mois à suivre. En effet, une inflation toujours faible, un dollar canadien toujours vigoureux face à la devise américaine et une récente envolée du prix du pétrole vont mettre un frein à la croissance des taux d'intérêt et des taux hypothécaires en 2005 et en 2006. Pour l'année 2005, une hausse de 25 à 35 points de base est attendue pour ce qui est des taux hypothécaires de court terme, alors qu'une baisse du même ordre est attendue du côté des taux hypothécaires de plus long terme. En 2006, une hausse de 25 à 50 points de base est anticipée. Ainsi, les taux hypothécaires des prêts de un, de trois et de cinq ans devraient se maintenir respectivement dans des fourchettes allant de 4,50 à 5,75 %, de 5,25 à 6,25 % et de 5,50 à 6,50 % au cours de l'horizon 2005-2006.

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières

### Automne - hiver 2005

| | 2003 | 2004 | 2005p | 2006p | 2004/2005 | 2005/2006 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **MARCHÉ DE LA REVENTE** [1] | | | | | | |
| **Propriété absolue** | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 799 | 816 | 790 | 750 | -3 % | -5 % |
| Inscriptions S.I.A.® courantes | 301 | 269 | 310 | 350 | 15 % | 13 % |
| Ratio vendeurs/acheteur | 4,5 | 4,0 | 4,8 | 5,7 | -- | -- |
| **Prix S.I.A.® moyen ($)** | | | | | | |
| Maisons individuelles | 92 400 | 104 800 | 112 000 | 116 500 | 7 % | 4 % |
| **MARCHÉ DU NEUF** | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | |
| Total | 635 | 874 | 775 | 615 | -11 % | -21 % |
| Propriété absolue | 447 | 514 | 475 | 430 | -8 % | -9 % |
| Copropriété | 3 | 0 | 0 | 5 | -- | -- |
| Locatif | 185 | 360 | 300 | 180 | -17 % | -40 % |
| **MARCHÉ LOCATIF** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (octobre) (%) | 1,5 | 1,2 | 1,6 | 2,0 | -- | -- |
| Loyer moy. pour un log. de 2 c.c. ($) | 436 | 457 | 480 | 495 | 5 % | 3 % |
| **APERÇU ÉCONOMIQUE** | | | | | | |
| Taux hypothécaire - 1 an (%) | 4,84 | 4,59 | 5,0 | 5,7 | -- | -- |
| Taux hypothécaire - 5 ans (%) | 6,39 | 6,23 | 6,0 | 6,5 | -- | -- |
| Variation annuelle de l'emploi | 2 325 | -1 275 | 1 000 | 800 | -- | -- |

*[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de la Mauricie. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.*

*p : prévisions SCHL*

*Sources : SCHL et Statistique Canada*

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Trois-Rivières, *veuillez communiquer avec notre :*

**Service à la clientèle** au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.